

FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI POLA SEBARAN PERUMAHAN DI KABUPATEN SLEMAN

Aditya Octorio
aditya.octorio@ugm.ac.id

Joko Christanto
jokochris@ugm.ac.id

ABSTRACT

Sleman Regency is one of the locations that has the residential growth is very rapid and continued to increase. The objective of this research are: (1)to determine the distribution pattern of residential in Sleman, (2)to determine the factors that influence the distribution pattern, (3)to determine the suitability of the distribution of housing with the Urban Land use Plan of Sleman regency.

The investigation of this research were encompass: firstly, collecting data that has been established by agency or corporation that related to housing issues. Secondly, examining on the spread pattern of residential. Finally, analyzing the correlation between independent variables (residential distribution index), against dependent variable used regression statistic techniques.

The results showed: (1)the distribution pattern of residential in Sleman forming a pattern clustered, (2)according to analyses that employing statistic technique, it is known that the factors that most influence the distribution pattern are population density, availability of facility accessibility and economic,(3)there are 8 residential locations that is not in accordance with the Urban Land use Plan 2011-2031.

Keywords: pattern, Sleman, residential

INTI SARI

Sleman merupakan kabupaten yang mempunyai pertumbuhan perumahan yang pesat dan terus meningkat. Tujuan penelitian ini adalah: (1) mengetahui pola sebaran perumahan di Kabupaten Sleman, (2) mengetahui faktor yang mempengaruhi pola sebaran perumahan di Kabupaten Sleman, dan (3) mengetahui kesesuaian sebaran perumahan dengan RTRW Kabupaten Sleman.

Metode penelitian dilakukan dengan tahapan, pertama; mengumpulkan data pada instansi pemerintah terkait masalah perumahan. Kedua; menganalisis sebaran berdasarkan Peta Sebaran Perumahan Kabupaten Sleman sebagai dasar perhitungan indeks tetangga terdekat. Ketiga; menganalisis keterkaitan antara variabel dependen (sebaran perumahan), terhadap variabel independen (pertambahan penduduk, kepadatan penduduk, lereng, jalan, sarana pendidikan, kesehatan, dan ekonomi) menggunakan regresi ganda.

Hasil penelitian menunjukkan: (1) perumahan di Kabupaten Sleman berpola mengelompok, (2) hasil analisis regresi ganda, diketahui bahwa faktor paling mempengaruhi pola perumahan adalah pertumbuhan penduduk, aksesibilitas, dan ketersediaan fasilitas ekonomi, dan (3) terdapat 8 lokasi perumahan yang tidak sesuai dengan RTRW Tahun 2011 – 2031.

Kata kunci: perumahan, pola, Sleman

PENDAHULUAN

Kabupaten Sleman merupakan salah satu lokasi yang mempunyai pertumbuhan perumahan permukiman yang sangat pesat, dan terus meningkat sejak tahun 2004 hingga saat ini (BPS, 2012). Letaknya yang strategis dan memiliki kenyamanan untuk dijadikan tempat hunian, membuat pengembang perumahan di Kabupaten Sleman akan terus mengembangkan usahanya, walaupun pengendalian pembangunan perumahan diperketat dengan dikeluarkan Peraturan Bupati Sleman Nomor 11 Tahun 2007 tentang Pengembangan Perumahan, namun minat untuk mengembangkan perumahan di Sleman tetap tinggi.

Pembangunan perumahan yang telah diutarakan sebelumnya menunjukkan pertumbuhan perumahan yang pesat. Salah satu permasalahan pembangunan perumahan bagi *developer* adalah penentuan lokasi perumahan yang akan dibangun. Pemilihan lokasi ini bagi *developer* dirasakan sebagai ujung tombak dalam segi pemasaran yang tentunya didukung dengan berbagai fasilitas yang melengkapi keberadaan perumahan tersebut.

Lokasi-lokasi yang tidak jauh dari pusat kota, nyaman, asri, fasilitas yang lengkap dan mudah di akses oleh penghuni merupakan sasaran utama untuk pembangunan perumahan oleh *developer*. Namun tidak dapat dipungkiri bahwa lokasi dengan kriteria di atas tidak mudah didapat karena harga yang terus naik seiring dengan keberadaan sarana penunjang kehidupan di sekitar lahan. Maka piluhan lokasi pembangunan perumahan bagi kalangan pembangun perumahan menjadi semakin terbatas. Pada akhirnya, jalan tengah diambil dengan cara menyeimbangkan semua faktor yang mempengaruhi pembanguan perumahan atau dengan mengorientasikan pembangunan perumahan tersebut ke arah konsumen dengan kalangan tertentu. Artinya memaksimalkan sebagian faktor dan mengorbankan faktor lainnya demi mengejar pembelian unit perumahan oleh konsumen.

Sementara pemerintah sebagai pengawas dan penyeimbang pembangunan melaksanakan tugasnya dengan membuat berbagai peraturan di bidang perumahan. Aturan-aturan yang diterbitkan oleh pemerintah tersebut diharapkan dapat mengarahkan pembangunan perumahan supaya dapat mencukupi kebutuhan semua kalangan

masyarakat dan juga tetap menjaga keselarasan pembangunan dibidang lain tanpa meninggalkan keselarasan dengan kelestarian lingkungan. Produk pemerintah terkait dengan lokasi pembangunan perumahan adalah penentu daerah-daerah atau kawasan yang diperbolehkan atau disarankan untuk didirikan perumahan.

Sebagai langkah awal dalam kajian perumahan secara luas, kompleks perumahan dapat dikaji sebagai titik yang tersebar dalam wilayah administrasi pemerintahan. Titik-titik sebaran lokasi perumahan yang ada dapat mengindikasikan banyak hal, seperti pola sebaran dan pilihan lokasi pembangunan perumahan.

Tujuan penelitian ini adalah :

1. mengetahui pola lokasi perumahan di Kabupaten Sleman.
2. mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi pola sebaran lokasi perumahan di Kabupaten Sleman.
3. mengetahui kesesuaian sebaran perumahan dengan RTRW Kabupaten Sleman tahun 2011 – 2031.

Perumahan memegang peranan penting dalam kehidupan manusia. Sebagai salah satu kebutuhan utama manusia disamping sandang dan pangan, perumahan merupakan unsur pokok kesejahteraan rakyat. Keberadaan perumahan tidaklah dapat dipisahkan dari manusia. Sebagai pemenuhan kebutuhan, paling tidak adanya rumah merupakan pertahanan manusia terhadap alam sekitarnya dan bahaya yang dapat mencelakakan hidup manusia. Rumah juga diperlukan untuk menyelenggarakan kegiatan dan kepentingan dipermukaan bumi. Sementara itu kegiatan dan kepentingan tersebut bertujuan untuk melangsungkan kehidupannya.

Menurut Husodo (1991) rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga. Jadi, selain berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian yang digunakan untuk berlindung dari gangguan iklim dan makhluk hidup lainnya, rumah juga merupakan tempat awal pengembangan kehidupan.

Permukiman atau tempat tinggal secara khusus, sering disebut perumahan, yang menyangkut semua jenis tempat perlindungan (*shelters*) buatan manusia, seperti tempat kediaman, gudang, bengkel, sekolah, gereja, toko, depot, atau dengan kata lain semua bentuk

bangunan rumah secara fisik (Ritohardoyo, 2000). Rumah mencerminkan ciri khas atau karakteristik suatu wilayah, jika karakteristik tersebut dikaitkan dengan lingkungan dan kebudayaan penghuni atau masyarakat yang menempatinnya. Secara lebih khusus, Zee (1979, dalam Ritohardoyo, 2000) memberi arti permukiman secara sempit sebagai perumahan, yang terdiri dari bangunan tunggal maupun kelompok bangunan rumah.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini dilakukan di Kabupaten Sleman. Data yang dikumpulkan dalam penelitian ini adalah data sekunder, meliputi data mengenai kondisi fisik dan kondisi sosial-ekonomi daerah penelitian. Data kondisi fisik yang diperlukan adalah data kemiringan lahan dan jaringan jalan. Sementara data sosial-ekonomi yang dikumpulkan meliputi jumlah penduduk, kepadatan penduduk, dan keberadaan fasilitas-fasilitas pendidikan, kesehatan, dan ekonomi yang mendukung keberadaan perumahan

Variabel merupakan salah satu unsur penting dalam penelitian. Variabel sendiri merupakan konsep yang mempunyai nilai (Sofian Effendi, 1989). Variabel yang digunakan dalam penelitian ini antara lain:

1. variabel pengaruh

Variabel pengaruh (x) yang digunakan dalam penelitian ini diangkat dari konsep kependudukan, sosial-ekonomi, dan karakter fisik wilayah, seperti:

- kemiringan lereng
- pertambahan penduduk
- kepadatan penduduk
- jumlah sarana pendidikan (SD, SMP, SMA)
- jumlah sarana kesehatan (dokter praktek, Puskesmas, Poliklinik, RS)
- jumlah sarana ekonomi (pasar, koperasi)
- jumlah jaringan jalan

2. variabel terpengaruh

Variabel terpengaruh (y) yaitu indeks pola persebaran lokasi kompleks-kompleks perumahan dalam unit-unit penelitian berupa kecamatan di Kabupaten Sleman. Sejumlah lokasi kompleks perumahan tersebut akan membentuk pola-pola tertentu yang akan dianalisis menggunakan Analisis Tetangga Terdekat.

Data yang telah dikumpulkan diolah sehingga siap dianalisis menggunakan teknik analisis statistik yang nantinya digunakan untuk

mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi sebaran perumahan di Kabupaten Sleman. Teknik analisis statistik regresi berganda digunakan untuk menjawab kuat-lemahnya hubungan antara beberapa variabel yang ada. Teknik ini juga dapat digunakan untuk mengetahui besarnya pengaruh secara kuantitatif dari setiap variabel bebas (pengaruh), jika pengaruh dari variabel-variabel lainnya dianggap konstan (tidak berubah) (Supranto, J., 1983). Kuat lemahnya hubungan antara satu variabel dengan variabel lainnya ditentukan oleh besarnya nilai koefisien korelasi (r).

Penyebaran keruangan gejala geografi dapat diketahui dengan menggunakan analisis tetangga terdekat (*nearest neighbor analysis*). Metode kuantitatif ini membatasi suatu skala yang berkenaan dengan pola-pola penyebaran pada ruang atau wilayah tertentu. Pada dasarnya, pola penyebaran itu dapat dibedakan menjadi tiga macam, yaitu seragam (*uniform*), tersebar tidak merata (*random*), dan mengelompok (*clustered*).

Pengevaluasian pola-pola ini menggunakan skala tetangga terdekat yang diungkapkan Bintarto, dkk. (1982) ke dalam *nearest neighbour statistic T*, dengan menggunakan formula sebagai berikut:

$$T = \frac{Ju}{Jh}$$

T = Indeks penyebaran tetangga terdekat

$$Ju = \frac{\sum j}{\sum N}$$

Ju = Jarak rata-rata yang diukur antara satu titik dengan titik tetangganya yang terdekat, jumlah jarak (j) dan jumlah titik (N).

$$Jh = \frac{1}{2\sqrt{p}}$$

Jh = Jarak rata-rata yang diperoleh andaikata semua titik mempunyai pola random

$$p = \frac{N}{A}$$

p = Kepadatan titik dalam tiap kilometer persegi, yaitu jumlah titik (N) dibagi dengan luas wilayah dalam kilometer persegi (A).

Pola sebaran perumahan dapat diketahui apakah termasuk mengelompok, random, atau seragam dengan membandingkan nilai parameter tetangga terdekat T untuk masing-masing pola yang dapat diperhatikan :

$T = 0 - 0,7$ pola bergerombol (mengelompok);
 $T = 0,71 - 1,42$ pola acak (tersebar tidak mereata);
 $T = 1,43 - 2,14$ pola tersebar merata/seragam.

Data yang telah dikumpulkan diolah sehingga siap dianalisis menggunakan teknik analisis statistik yang nantinya digunakan untuk mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi sebaran perumahan di Kabupaten Sleman. Teknik analisis statistik regresi berganda digunakan untuk menjawab kuat-lemahnya hubungan antara beberapa variabel yang ada. Teknik ini juga dapat digunakan untuk mengetahui besarnya pengaruh secara kuantitatif dari setiap variabel bebas (pengaruh), jika pengaruh dari variabel-variabel lainnya dianggap konstan (tidak berubah) (Supranto, J., 1983). Kuat lemahnya hubungan antara satu variabel dengan variabel lainnya ditentukan oleh besarnya nilai koefisien korelasi (r).

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pola Persebaran Perumahan

Kebutuhan lahan untuk perumahan semakin meningkat seiring dengan pertumbuhan penduduk yang pesat, namun ketersediaan lahan semakin menipis. Hal tersebut dapat memicu pertumbuhan perumahan yang tidak terkontrol yang dapat menimbulkan banyak konflik. Bab ini akan mengkaji persebaran lokasi kompleks

perumahan di Kabupaten Sleman, serta faktor-faktor yang mempengaruhinya.

Perumahan yang berada pada daerah penelitian, membentuk pola yang dapat dianalisis menggunakan teknik analisis tetangga terdekat. Teknik ini digunakan untuk menentukan tingkat persebaran yang terbagi menjadi pola mengelompok, acak, dan merata. Parameter yang dibutuhkan adalah jarak terdekat berupa garis lurus dari tiap perumahan (yang dipresentasikan sebagai titik dalam peta), luas wilayah per kecamatan, dan jumlah perumahannya.

Titik-titik pada gambar 4.1 merupakan perumahan yang ada di Kabupaten Sleman yang dibangun hingga tahun 2012. Luas wilayah Kabupaten Sleman adalah 574,82 km² sedangkan perumahan yang terbangun hingga tahun 2012 sebanyak 644 titik lokasi perumahan.

Parameter pola sebaran perumahan dinyatakan sebagai rangkaian kesatuan yang mempunyai *range* 0 - >1,43. Hal tersebut berarti angka skala sebaran perumahan yang bergerak ke kiri mendekati 0 membentuk pola mengelompok, angka skala sebaran perumahan yang bergerak ke kanan lebih dari 1,43 berarti membentuk pola tersebar merata/ seragam, sedangkan di antara kedua kategori tersebut yaitu antara 0,71 hingga 1,42 berarti memiliki pola acak. Tabel 3.1 berikut adalah hasil perhitungan Indeks Tetangga Terdekat (T) untuk masing-masing kecamatan.

Tabel 3.1.
Perhitungan Index Persebaran Tetangga Terdekat

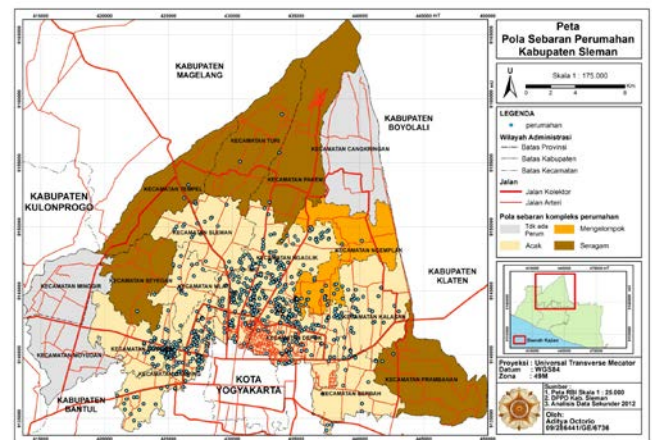
Kecamatan	Luas Wilayah (km ²)	Jum Perum (n)	Kpdt Perum (n/km ²)	Ju	Jh	T	Pola
Moyudan	27,62	-	-	-	-	-	-
Godean	26,84	67	2,496	167,48	201,36	0,83	acak
Minggir	27,27	-	-	-	-	-	-
Gamping	29,25	104	3,556	253,82	293,83	0,86	acak
Seyegan	26,63	4	0,150	2148,37	767,03	2,80	seragam
Sleman	31,32	25	0,798	432,79	484,98	0,89	acak
Ngaglik	38,52	142	3,686	207,87	294,04	0,71	acak
Mlati	28,52	75	2,630	273,30	349,01	0,78	acak
Tempel	32,49	4	0,123	576,50	259,75	2,22	seragam
Turi	43,09	2	0,046	4938,81	35,14	140,55	seragam
Prambanan	41,35	2	0,048	1020,49	15,97	63,89	seragam
Kalasan	35,84	36	1,004	327,83	421,38	0,78	acak
Berbah	22,99	14	0,609	605,58	610,86	0,99	acak
Ngemplak	35,71	39	1,092	296,53	424,10	0,70	kelompok
Pakem	43,84	4	0,091	2017,21	699,70	2,88	seragam
Depok	35,55	126	3,544	211,07	270,07	0,78	acak
Cangkringan	47,99	-	-	-	-	-	-

Sumber : Hasil Perhitungan Data Sekunder 2014

Pola sebaran perumahan dapat dikatakan kelompok, acak, maupun seragam/ merata, maka dari hasil perhitungan T kemudian dicocokkan dengan jangkauan nilai T untuk masing-masing sebaran. Berdasarkan rumus Hagget (1975 dalam Bintarto, dkk, 1982) disebutkan bahwa jangkauan nilai T adalah $0 - >1,43$. Hasil yang diperoleh adalah bahwa pola mengelompok jangkauan nilainya $0 - 0,70$, kemudian untuk pola acak adalah $0,71 - 1,42$, dan untuk pola seragam/ merata nilainya adalah $>1,43$.

Berdasarkan data yang diperoleh hingga tahun 2012, diketahui bahwa jumlah lokasi perumahan di Kabupaten Sleman berjumlah 644 lokasi. Sebaran perumahan tersebut dapat dianalisis dengan menggunakan rumus yang sama. Jumlah lokasi perumahan sebanyak 644 serta luas wilayah Kabupaten Sleman 574,82 km² yang selanjutnya dapat dihitung melalui tahap pertama yaitu kepadatan titik berupa lokasi perumahan rata-rata sebesar 1 kompleks perumahan per kilometer persegi, dan diketahui jarak rata-rata yang diukur antara satu titik dengan titik tetangganya yang terdekat sebesar 259,35 meter (hasil perhitungan menggunakan Peta Pola

Sebaran Perumahan Kabupaten Sleman skala 1 : 175.000). Sehingga diperoleh nilai 0,577.



Gambar 3.1. Peta Sebaran Perumahan Kabupaten Sleman

Nilai hasil perhitungan analisis tetangga terdekat sebesar 0,577 berarti pola sebaran perumahan di Kabupaten Sleman membentuk pola mengelompok. Pola tersebut dapat diamati pula dengan memperhatikan Peta Pola Sebaran Perumahan Kabupaten Sleman. Pada peta tersebut terlihat bahwa keberadaan perumahan tampak cenderung mengumpul di beberapa tempat, yaitu

di Kecamatan Godean, Kecamatan Mlati, Kecamatan Ngaglik, dan Kecamatan Depok.

Lokasi mengumpulnya sebagian besar perumahan tersebut ternyata dapat diambil persamaan yaitu lokasi-lokasi perumahan tersebut berdekatan dengan jalan utama. Pada Kecamatan Godean misalnya, lokasi perumahan terlihat mengelompok “menempel” pada Jalan Godean yang merupakan jalan penghubung langsung dengan Kota Yogyakarta. Selain itu terlihat juga pada Kecamatan Mlati, dimana lokasi perumahan terlihat mengelompok berdekatan dengan Jalan Magelang yang merupakan jalan penghubung antar provinsi.

Sementara itu, jika melihat pada beberapa kecamatan yang tidak terdapat lokasi perumahan yaitu Kecamatan Cangkringan dan Kecamatan Minggir. Kecamatan-kecamatan tersebut mempunyai beberapa faktor yang menyebabkan tidak adanya perumahan pada lokasi tersebut. Faktor pertama yaitu berkaitan dengan Perda Kabupaten Sleman dalam bentuk Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) yang memfungsikan Kecamatan Cangkringan sebagai kawasan lindung dan Kecamatan Minggir yang merupakan daerah pertanian lahan basah yang tersedia cukup air dan sumber bahan baku kegiatan industri kerajinan mendong, bambu, serta gerabah. Faktor ke dua yaitu jarak lokasi kecamatan-kecamatan tersebut yang sangat jauh dari pusat kota yaitu Kota Yogyakarta.

Faktor-faktor yang Mempengaruhi Pola Sebaran Perumahan

Faktor-faktor yang mempengaruhi pola sebaran perumahan di Kabupaten Sleman dibatasi menjadi faktor kependudukan berupa pertumbuhan dan kepadatan penduduk, faktor fisik lahan berupa kemiringan lereng, rasio fasilitas pendukung aksesibilitas dan rasio faktor sosial ekonomi berupa keberadaan fasilitas-fasilitas berupa fasilitas kesehatan, pendidikan, dan ekonomi yang dimiliki oleh masing-masing kecamatan di Kabupaten Sleman. Variabel-variabel yang akan dianalisis secara deskriptif tersebut antara lain:

X_1 = pertumbuhan penduduk

X_2 = kepadatan penduduk

X_3 = rerata kemiringan lereng

X_4 = rasio fasilitas pendukung aksesibilitas terhadap jumlah penduduk

X_5 = rasio fasilitas kesehatan terhadap kebutuhannya

X_6 = rasio fasilitas pendidikan terhadap kebutuhannya

X_7 = rasio fasilitas ekonomi terhadap kebutuhannya

Y = indeks persebaran perumahan

Hasil analisa data penduduk Kabupaten Sleman antara tahun 2009 hingga 2012 menunjukkan pertambahan penduduk sebesar 1,10 % per tahun. Jika dirinci per kecamatan, dapat diketahui bahwa Kecamatan Ngaglik mempunyai rerata pertambahan penduduk tertinggi yaitu 1,41 % per tahun, sedangkan Kecamatan Minggir memiliki angka pertambahan penduduk terkecil dengan 0,67 % per tahunnya. Pertumbuhan penduduk yang tinggi membuka peluang *developer* untuk membangun perumahan untuk memenuhi kebutuhan perumahan yang tinggi pula. Hal tersebut yang menyebabkan banyaknya perumahan yang dibangun terpusat pada kecamatan yang cenderung memiliki pertumbuhan penduduk yang tinggi, di samping memang peruntukan daerah tersebut sebagai kawasan perkotaan/ permukiman. Terlihat pada Kecamatan Ngaglik yang merupakan kecamatan yang memiliki pertumbuhan penduduk paling tinggi dan terdapat perumahan paling banyak yaitu terdapat 142 lokasi perumahan.

Sementara itu, penduduk Kabupaten Sleman ternyata tidak tersebar secara merata di tiap-tiap kecamatan. Persebaran penduduk berdasarkan kecamatan yang ada di Kabupaten Sleman dapat diamati pada tabel 3.6 (halaman 31). Hal ini dapat diamati dari perbandingan luas wilayah kecamatan dengan jumlah penduduk per kecamatan, misalnya pada Kecamatan Depok yang memiliki luas 35,55 km² memiliki jumlah penduduk terbesar yaitu 184.014 jiwa (kepadatan penduduk tertinggi 5.176 jiwa/ km²). Sedangkan wilayah terluas yaitu Kecamatan Cangkringan dengan luas wilayah 47,99 km² hanya memiliki jumlah penduduk sebanyak 28.582 jiwa (kepadatan penduduk terendah 596 jiwa/km²).

Kemiringan lereng merupakan pembatas utama kemampuan lahan. Aspek kemiringan lereng sangat menentukan aman tidaknya lahan dari proses alam seperti erosi, longsor, ataupun rayapan. Kemiringan lereng sangat diperhitungkan dalam pembangunan perumahan karena kegiatan teknis seperti pembangunan rumah membutuhkan

perhitungan teknis berupa *cut and fill* sehingga siap didirikan rumah.

Kecamatan-kecamatan di Kabupaten Sleman sebagian besar sudah mempunyai akses jalan yang bagus sehingga tidak jauh beda tingkat aksesibilitasnya. Perbedaan mendasar hanya pada keberadaan jalur utama provinsi dalam kecamatan. Dalam hal ini jalur utama penghubung dengan kota-kota besar lainnya yang tidak hanya digunakan sebagai akses dari Kabupaten Sleman menuju kota lainnya, namun juga digunakan sebagai akses *intern* dalam kabupaten/kota.

Jalan merupakan kebutuhan utama untuk mempermudah mobilitas demi memenuhi kebutuhan hidup manusia. Aspek ini juga mempengaruhi dalam penentuan lokasi perumahan yang akan di bangun. Semakin mudah di jangkau maka semakin banyak permintaan.

Kecamatan yang mempunyai rasio paling kecil yaitu Kecamatan Depok dengan nilai rasio 0,0015. Hal tersebut dikarenakan banyaknya penduduk pada Kecamatan Depok yang mengindikasikan padatnya jumlah penduduk pada kecamatan tersebut sehingga menimbulkan kebutuhan perumahan yang tinggi pula. Sedangkan kecamatan yang memiliki rasio paling tinggi yaitu Kecamatan Cangkringan (0,0084), yang menunjukkan penduduk yang tidak terlalu padat di kecamatan tersebut yang lebih terlayani oleh fasilitas jalan raya dibandingkan penduduk di kecamatan lain.

Berdasarkan hasil perhitungan rasio antar kebutuhan fasilitas kesehatan dengan ketersediaannya, sebagian besar kecamatan sudah mempunyai jumlah rasio total lebih dari 1 yang artinya kebutuhan pelayanan kesehatan telah terpenuhi dengan ketersediaan fasilitas kesehatan. Namun Kecamatan Cangkringan masih mempunyai rasio total dibawah 1 yang artinya kebutuhan pelayanan kesehatan di kecamatan tersebut belum terpenuhi. Namun secara gari besar, pelayanan kesehatan di Kota Semarang yang tercermin dalam data perhitungan rasio per kecamatan telah menunjukkan kondisi yang terpenuhi.

Kecamatan Depok mempunyai rasio terbesar yaitu 19,74 yang artinya jumlah fasilitas kesehatan di Kecamatan Depok sudah dapat melayani jumlah penduduk yang ada. Hal tersebut menunjukkan sudah terpenuhinya kebutuhan kesehatan di Kecamatan Depok sehingga menarik

developer membangun perumahan pada kawasan tersebut karena pelayanan kesehatan yang sudah mencukupi. Terbukti bahwa perumahan yang ada di Kecamatan Depok merupakan perumahan paling banyak ke 2 yaitu sebanyak 126 lokasi perumahan.

Jika diamati hasil perhitungan rasionya, secara umum dapat dikatakan bahwa ketersediaan fasilitas pendidikan sudah sesuai dengan kebutuhan layanannya. Rasio paling kecil terdapat pada Kecamatan Depok yaitu dengan nilai 1,46 yang menunjukkan perbandingan antara jumlah fasilitas dan kebutuhannya masih rendah dibanding kecamatan yang lain, dikarenakan jumlah penduduk yang sangat banyak di Kecamatan Depok. Banyaknya perumahan di Kecamatan Depok mengakibatkan kebutuhan akan fasilitas pendidikan juga banyak. Maka ketersediaan fasilitas pendidikan di Kecamatan Depok masih kurang dibanding dengan kecamatan yang lain di Kabupaten Sleman.

Perkembangan Kota Yogyakarta tidak dapat dipisahkan dengan fungsi Kota Yogyakarta sebagai kota pelajar. Hal tersebut tentu mempengaruhi sebaran perumahan yang ada di Kabupaten Sleman, karena ketersediaan fasilitas pendidikan yang cukup banyak.

Fasilitas ekonomi merupakan fasilitas dasar manusia untuk memenuhi kebutuhannya. Keberadaan fasilitas ekonomi selain sebagai sarana untuk memenuhi kebutuhan penduduk, juga dapat digunakan sebagai parameter dasar perkembangan wilayah. Pada penelitian ini keberadaan fasilitas ekonomi ditunjukkan oleh keterdapatn pasar dan koperasi.

Secara keseluruhan, kebutuhan fasilitas ekonomi di Kabupaten Sleman telah terpenuhi. Kecamatan Sleman mempunyai angka rasio paling tinggi yaitu dengan 14,08. Hal tersebut menunjukkan ketersediaan fasilitas ekonomi di zona tersebut sangat mencukupi. Sedangkan Kecamatan Moyudan mempunyai rasio paling kecil yang menunjukkan lebih sedikitnya fasilitas ekonomi pada kecamatan tersebut dibanding dengan kecamatan lain. Jika dilihat pada rasio ketersediaan pasar terhadap jumlah penduduk, Kecamatan Depok mempunyai nilai rasio paling rendah dengan nilai 0,49 yang menunjukkan ketersediaan fasilitas pasar belum dapat memenuhi jumlah penduduk yang ada. Hal tersebut dapat dikarenakan semakin tersingkirnya pasar

tradisional oleh pasar swalayan yang lebih dapat memenuhi kebutuhan di daerah perkotaan.

Variabel yang Berpengaruh terhadap Pola Persebaran Perumahan

Faktor fisik maupun sosial ekonomi yang berpengaruh terhadap persebaran lokasi kompleks perumahan telah diketahui sehingga dalam penelitian ini dibatasi beberapa faktor saja yang dikaji hubungannya dengan pola persebaran kompleks perumahan. Faktor-faktor pertambahan penduduk, kepadatan penduduk, kemiringan lereng, fasilitas jalan, fasilitas kesehatan, fasilitas

pendidikan, dan fasilitas ekonomi yang telah dipilih ditampilkan sebagai data dasar untuk perhitungan korelasi dan regresinya seperti yang ditampilkan pada Tabel 3.2 berikut.

Tabel 3.2.
Data Dasar Hasil Analisis Variabel Pengaruh (X) dan
Variabel Terpengaruh (Y) di Kabupaten Sleman Tahun 2012

No	Kecamatan	X ₁	X ₂	X ₃	X ₄	X ₅	X ₆	X ₇	Y
1	Moyudan	0,800	1.125	3,10	0,0053	3,09	3,16	3,86	-
2	Minggir	0,668	1.077	1,59	0,0056	9,63	3,31	5,45	-
3	Seyegan	0,911	1.715	1,56	0,0036	6,94	2,24	4,38	2,80
4	Godean	1,068	2.505	1,89	0,0028	3,03	2,07	4,16	0,83
5	Gamping	1,107	3.391	2,42	0,0021	9,09	1,82	4,54	0,86
6	Mlati	1,120	3.630	1,04	0,0019	7,37	1,83	4,54	0,78
7	Depok	1,172	5.176	1,00	0,0015	19,74	1,46	7,72	0,78
8	Berbah	1,284	2.273	1,91	0,0021	5,61	2,03	4,02	0,99
9	Prambanan	0,880	1.148	17,31	0,0042	6,74	3,00	6,53	63,89
10	Kalasan	1,219	2.181	2,01	0,0026	14,28	2,23	5,37	0,78
11	Ngemplak	1,195	1.690	5,24	0,0036	6,49	1,81	5,96	0,70
12	Ngaglik	1,410	2.730	2,35	0,0024	5,66	1,57	6,18	0,71
13	Sleman	1,098	2.042	5,67	0,0026	7,05	2,64	14,08	0,89
14	Tempel	0,839	1.535	11,75	0,0044	1,82	2,74	6,42	2,22
15	Turi	0,911	778	10,65	0,0063	3,52	3,27	7,75	140,55
16	Pakem	1,101	808	16,15	0,0061	15,59	3,80	12,99	2,88
17	Cangkringan	0,910	596	11,35	0,0084	0,63	3,04	7,70	-

Sumber : Hasil Analisis Data Sekunder 2014

X₁ : pertambahan penduduk

X₂ : kepadatan penduduk

X₃ : rerata kemiringan lereng

X₄ : rasio ketersediaan fasilitas pendukung aksesibilitas terhadap jumlah penduduk

X₅ : rasio ketersediaan fasilitas kesehatan terhadap jumlah penduduk

X₆ : rasio ketersediaan fasilitas pendidikan terhadap jumlah penduduk

X₇ : rasio ketersediaan fasilitas ekonomi terhadap jumlah penduduk

Y : indeks pola sebaran perumahan

Variabel-variabel diatas diuji menggunakan regresi ganda dengan dasar bahwa untuk membangun perumahan diperlukan serangkaian variabel sebagai bahan pertimbangannya. Sehingga analisis data diuji

dengan teknik statistik regresi ganda untuk memperhitungkan/mengkaji hubungan variabel-variabel pengaruh terhadap indeks persebaran perumahan pada setiap kecamatan secara bersamaan. Hasil analisis data menggunakan

teknik statistik regresi ganda disajikan dalam tabel 4.8 berikut.

Tabel 3.3.

Koefisien Regresi Ganda Variabel Pengaruh Terhadap Variabel Terpengaruh

Model Summary^b

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	,926 ^a	,858	,692	,37267

a. Predictors: (Constant), Ekonomi, Pertmbhn_pdd, Kesehatan, Kpdt_pdd, Lereng, Jalan, Pendidikan

b. Dependent Variable: Ratio

Sumber: Analisis data sekunder 2014

Tabel 3.3 menunjukkan nilai koefisien regresi ganda (*multiple regression*) sebesar 0,926 yang artinya terdapat korelasi antara keseluruhan variabel X secara bersama-sama dengan variabel Y. Artinya, tujuh variabel X secara bersama-sama mempengaruhi variabel Y, dan besarnya koefisien sebesar 0,926 menunjukkan hubungan yang kuat karena lebih dari 0,5.

Berdasarkan angka tersebut dapat dikatakan bahwa variabel-variabel pengaruh secara bersama-sama memiliki hubungan yang sangat signifikan dan sangat kuat dengan pola sebaran perumahan di tiap kecamatan yang ada di Kabupaten Sleman. Sehingga variabel-variabel yang tersebut layak untuk dikaji sebagai faktor yang berpengaruh terhadap persebaran perumahan.

Tabel 3.3 menunjukkan nilai koefisien regresi ganda (*multiple regression*) sebesar 0,926 yang artinya terdapat korelasi antara keseluruhan variabel X secara bersama-sama dengan variabel Y. Artinya, tujuh variabel X secara bersama-sama mempengaruhi variabel Y, dan besarnya koefisien sebesar 0,926 menunjukkan hubungan yang kuat karena lebih dari 0,5.

Berdasarkan angka tersebut dapat dikatakan bahwa variabel-variabel pengaruh secara bersama-sama memiliki hubungan yang sangat signifikan dan sangat kuat dengan pola sebaran perumahan di tiap kecamatan yang ada di Kabupaten Sleman. Sehingga variabel-variabel yang tersebut layak untuk dikaji sebagai faktor

yang berpengaruh terhadap persebaran perumahan.

Tabel 4.8 juga menunjukkan hasil nilai *R Square* atau nilai koefisien determinasi sebesar 0,858. Namun karena variabel X lebih dari 2 variabel, maka digunakan nilai *adjusted R Square*, yaitu 0,692. Nilai tersebut memberi arti bahwa besarnya sumbangan variabel pengaruh terhadap variabel terpengaruh adalah sebesar 69,2%, yang berarti 69,2% variasi pola sebaran kompleks perumahan terjadi karena ke tujuh variabel pengaruh. Sedangkan sisanya 30,8% disebabkan oleh variabel-variabel lain diluar penelitian. Sementara itu, nilai *Standard Error of Estimate* (SEE) adalah sebesar 0,37267.

Variabel pertambahan penduduk berpengaruh kuat secara nyata terhadap variasi pola sebaran perumahan. Berdasarkan hasil analisis menggunakan teknik statistik regresi ganda, diperoleh nilai Beta dari variabel pertambahan penduduk sebesar -0,439. Angka ini berarti setiap penambahan 1 unit nilai standarisasi pertambahan penduduk maka mengakibatkan variabel indeks pola sebaran perumahan turun rata-rata sebesar 0,439, atau dapat dikatakan bahwa pertambahan penduduk yang semakin tinggi akan mengakibatkan persebaran perumahan semakin mengelompok (indeks T semakin kecil).

Sementara itu hal yang sama juga terjadi pada variabel rasio pendukung aksesibilitas terhadap jumlah penduduk yang memiliki pengaruh secara nyata terhadap variasi pola sebaran perumahan di Kabupaten Sleman. Perhitungan berdasarkan hasil analisis menggunakan teknik statistik regresi ganda, variabel rasio pendukung aksesibilitas terhadap jumlah penduduk memiliki nilai Beta sebesar 0,308. Angka ini berarti setiap penambahan 1 unit nilai standarisasi rasio pendukung aksesibilitas terhadap jumlah penduduk akan mengakibatkan variabel indeks pola sebaran perumahan naik rata-rata sebesar 0,308, atau dapat dikatakan bahwa rasio pendukung aksesibilitas terhadap jumlah penduduk yang semakin tinggi akan mengakibatkan persebaran perumahan semakin merata/seragam (indeks T semakin besar).

Satu variabel yang mempengaruhi pola sebaran perumahan pada masing-masing kecamatan adalah variabel rasio ketersediaan fasilitas ekonomi terhadap jumlah penduduk. Keberadaan fasilitas ekonomi jika ditunjang

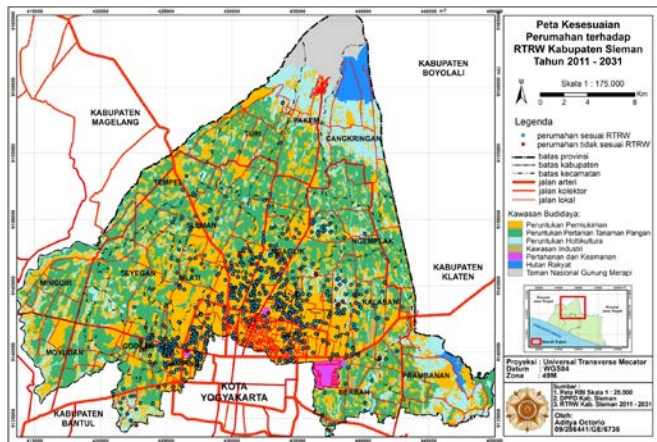
dengan peningkatan jumlahnya pada suatu wilayah menunjukkan adanya geliat perekonomian daerah tersebut. Pada penelitian ini fasilitas ekonomi yang mendapat perhatian adalah keberadaan pasar dan koperasi. Berdasarkan data yang ada, keberadaan pasar terbanyak dimiliki oleh Kecamatan Prambanan dan Sleman sebanyak 4 lokasi pasar. Sedangkan jumlah pasar terendah sebanyak 1 lokasi dimiliki oleh 5 kecamatan yaitu Kecamatan Moyudan, Minggir, Seyegan, Gamping, dan Berbah.

Kesesuaian Arah Pengembangan Perumahan dengan Rencana Tata Ruang di Daerah Penelitian

Kabupaten Sleman merupakan daerah yang memiliki perkembangan yang sangat pesat pada bidang ekonomi, pendidikan, maupun perumahan. Mengetahui hal tersebut, pemerintah Kabupaten Sleman mengatur penataan ruang dalam Perda No.12 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah yang isinya mencakup penyusunan rencana pembangunan jangka panjang dan jangka menengah kabupaten, serta pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang.

Pembangunan perumahan di Kabupaten Sleman juga diatur dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sleman Tahun 2011 – 2031 yang dapat dilihat pada Gambar 3.2.

Berdasarkan Peta Kesesuaian Perumahan terhadap RTRW Kabupaten Sleman Tahun 2011 – 2031 tersebut, masih terdapat 28 perumahan atau 4,34% dari seluruh perumahan di Kabupaten Sleman yang tidak sesuai dengan RTRW yang ada. Perumahan tersebut sebagian besar terdapat pada peruntukan pertanian serta beberapa terdapat pada kawasan pertahanan dan keamanan.



Gambar 3.2. Peta Kesesuaian Perumahan terhadap RTRW Kabupaten Sleman Tahun 2011 - 2031

KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

1. Pola persebaran perumahan di Kabupaten Sleman berdasarkan nilai hasil perhitungan analisis tetangga terdekat sebesar 0,577 berarti pola sebaran perumahan di Kabupaten Sleman membentuk pola mengelompok.
2. Faktor yang berpengaruh secara signifikan terhadap pola persebaran perumahan di Kabupaten Sleman adalah penambahan penduduk, fasilitas pendukung aksesibilitas, dan ketersediaan fasilitas ekonomi.
3. Pengembangan perumahan di Kabupaten Sleman masih terdapat 4,34% dari keseluruhan perumahan di Kabupaten Sleman yang tidak sesuai dengan RTRW tahun 2011-2031.

Saran

1. Perlu penelitian lebih lanjut mengenai faktor-faktor paling berpengaruh yaitu faktor ketersediaan jalan dan fasilitas ekonomi untuk mempertimbangkan penyusunan dan penyempurnaan kebijakan terkait dengan bidang perumahan, namun tidak menyimpang dari tujuan.
2. Perlu pengaturan yang lebih tegas terhadap perizinan pembangunan perumahan agar para pengembang tidak merugikan penghuni perumahan dengan tidak memenuhi kewajibannya.

DAFTAR PUSTAKA

- BPS. (2012). *Kabupaten Sleman dalam Angka*. Yogyakarta: Badan Pusat Statistik
- Husodo, S. Y. (1991). *Rumah untuk Seluruh Rakyat*. Yayasan Padamu Negeri.
- Ritohardoyo, Su. (2000). *Geografi Permukiman: Pengertian, Klasifikasi, Perumahan, dan Pola Permukiman*. Handout. Yogyakarta: Fakultas Geografi UGM.
- Effendi, Sofian. 1989. *Metode Penelitian Survei*, Jakarta: LP3ES
- Supranto, J. (1983). *Statistik Teori dan Aplikasi Jilid 2*. Jakarta: Erlangga.
- Bintarto. (1983). *Interaksi Desa – Kota dan Permasalahannya*. Jakarta: Ghalia Indonesia.